

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Lei 3464/2021



PODER EXECUTIVO

Prefeito Municipal Vice-Prefeito Chefe de Gabinete do Prefeito Procurador Geral do Município Controladora Geral do Município Secretário Municipal de Planejamento Secretário Municipal de Des. e Assuntos Estratégicos Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos Secretária Municipal de Reg. Fundiária e Habitação Secretária Municipal de Saúde Secretário Municipal de Educação Secretária Municipal de Assistência Social Secretário Municipal de Agricultura Secretário Municipal de Esporte e Turismo Secretário Municipal de Fazenda Secretário Municipal de Administração Secretária Municipal de Meio Ambiente Secretário Municipal de Governo Secretário Municipal de Indústria e Comercio Presidente da Fundação Cultural Presidente da Autarquia Mun. de Trânsito e Transporte Presidente da Agência Reg. de Serviços Públicos Presidente do Fundo Municipal de Previdência Social

Isaú Raimundo da Fonseca Joaquim Teixeira Ney Góes Junior Silas Rosalino de Queiroz Patrícia Margarida Oliveira Costa Rui Vieira de Sousa Maria da Penha Nardi Cleberson Littig Bruscke Janete Rosa de Oliveira Wanessa Oliveira e Silva Jeferson Lima Barbosa Ana Maria Alves Santos Vizeli Jessé Mendonça Bitencourt Osvaldo Cazuza da Silva Diego André Alves Jonatas de França Paiva Jeane Muniz Rioja Ferreira Wellinton Dias dos Santos Volnei Inocêncio da Silva Paulo Sergio Rodrigues Moura Oribes Alves Junior Gezer Lima de Souza Agostinho Castello Branco Filho



PODER LEGISLATIVO

Presidente Welinton Poggere Góes da Fonseca

1° Vice-Presidente Marcelo José de Lemos

2º Vice-Presidente Ademilson Procópio Anastácio

1º Secretário Lourenil Gomes da Silva

2º Secretário Elvis Gomes Ferreira

3º Secretário Gilberto Wosniach

4º Secretário Jucélia Costa Dallapicola

Comissão de Constituição Justiça e Redação Wanderson Cândido de Araújo

Comissão de Finanças e Orçamento Joziel Carlos de Brito Comissão de Obras e Serviços Públicos Gilberto Wosniach

Comissão de Saúde Saneamento e Assistência Social Edison Fidelis de Souza Junior

Comissão de Educação e Cultura Elvis Gomes Ferreira

Comissão de Agricultura e Pecuária Jucélia Costa Dallapicola

Comissão de Esportes Brunno Carvalho de Oliveira

Vereador Alexandro Barroso Duarte

Vereador Edísio Gomes Barroso

Vereadora Rosana Pereira Lima

Vereador Westerley Cardoso Campos

Vereadora Janethe de Almeida/Santos

Vereadora Vera Marcia de Souza Angelim



EQUIPE TÉCNICA

Presidente

Rui Vieira de Sousa

Coordenador

Marcelo A. de Oliveira

Amanda Cristina Francisco Nobre

Cláudia Meyer Donadel

Dialma José Arantes

Durval B. T. Mendes Júnior

Glodovil Carvalho Filho

Iahn Hubner Silva

Ivoneide Pandique Ribeiro

Jeane Muniz Rioja Ferreira

Joziel Carlos de Brito

Lindolfo Felinto de A. Filho

Lucimeire Eliane Zanettin Moura

Marcel Leme Cristaldo

Max Sandro da Silva Ávila

Oribe Alves Junior

Robson Magno Clodoaldo Casula

Silas Rosalino de Queitoz

Uanderson Gonçalves de Oliveira

Vladimir José Chagas

Wanderson Cândido Araújo





ÍNDICE

TÍTULO I - DA CONCEITUAÇÃO, POLÍTICA, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS	7
CAPÍTULO I - CONCEITUAÇÃO	7
CAPÍTULO II - DA POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO	8
CAPÍTULO III - DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES	9
Seção I - Da Função Social da Propriedade	12
CAPÍTULO IV - DOS OBJETIVOS	12
Seção I - Da Urbanização e Uso do Solo	14
Seção II - Da Circulação Viária e Transportes	18
Seção III - Das Áreas Públicas	20
Seção IV - Da Infraestrutura e Serviços de Utilidade Pública	21
TÍTULO II - DO PLANO URBANÍSTICO	23
CAPÍTULO I - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	23
Seção I - Disposições Gerais	23
Seção II - Das Normas Gerais do Regime Urbanístico	26
Subseção I - Do Regime das Atividades	27
Subseção II - Dos Dispositivos de Controle das Edificações	27
Subseção III - Da Regularização de Obras Irregulares e Lotes urbanos não Edificados	32
Seção III - Do Zoneamento	33
Subseção I - Disposições Gerais	33
Subseção II - Da Macrozona de Transição	34
Subseção III - Da Macrozona Urbana	36
Subseção IV - Da Macrozona Rural	37
TÍTULO III - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO	38
CAPÍTULO I - DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE	38
Seção I - Dos Mecanismos de Participação e Informação	40
CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS INDUTORES	40
Seção I - Disposições Gerais	40
Seção II - Da Tributação	41
Seção III - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos	41
Seção IV - Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano	41
Seção V - Do Direito de Superfície	42



Seção VI - Do Direito de Preempção	. 43
Seção VII - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir	. 44
Seção VIII - Das Operações Urbanas Consorciadas	
Seção IX - Da Transferência do Direito de Construir	
Seção X - Do Estudo de Impacto de Vizinhança	
Seção XI - Do Monitoramento da Densificação	
Seção XII - Dos Equipamentos Urbanos	48
Seção XIII - Das Áreas de Interesse Institucional	49
Seção XIV - Das Áreas de Interesse Urbanístico	49
Subseção I - Das Áreas de Interesse Social	49
Seção XV - Das Áreas de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios	51
Subseção I - Das Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano	53
Subseção II - Das Áreas de Revitalização	53
TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	53
ANEXO I - TABELAS	55
TABELA 1 - ZONEAMENTO URBANO	56
TABELA 2 - RECUO DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS ACIMA DE TRÊS PAVIMENTOS	
TABELA 3 - SISTEMA VIÁRIO	58
TABELA 4 - VAGAS/ESTACIONAMENTOS	59
TABELA 5 - USOS PERMITIDOS	61
TABELA 6 - USO RESIDENCIAL	62
TABELA 7 - USO NÃO RESIDENCIAL	62
TABELA 8 - USO INDUSTRIAL	66
ANEXO II - MAPAS	. 67



LEI Nº 3464

23 DE DEZEMBRO DE 2021

AUTORIA DO PODER EXECUTIVO

Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Ji-Paraná, revisa e atualiza o Plano Diretor do Município e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Ji-Paraná, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a câmara municipal aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

TÍTULO I DA CONCEITUAÇÃO, POLÍTICA, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

CAPÍTULO I CONCEITUAÇÃO

- **Art. 1º** Esta Lei revisa e atualiza o Plano Diretor e o Sistema de Planejamento Gestão do Desenvolvimento Urbano de Ji-Paraná.
- **Art. 2º** O Plano Diretor é instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.
- §1º O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.
- §2º O processo de planejamento municipal compreende, além do Plane Diretor, nos termos do artigo 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatato da Cidade, os seguintes itens:
 - I disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
 - II zoneamento ambiental;
 - III plano plurianual;
 - IV diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
 - V gestão orçamentária participativa.



- **Art. 3º** O Plano Diretor abrange a totalidade do território do Município, inclusive os distritos de Nova Colina e Nova Londrina, definindo:
 - I a política de desenvolvimento urbano do Município;
 - II a função social da propriedade urbana;
 - III as políticas públicas do Município;
 - IV o plano urbanístico-ambiental;
 - V a gestão democrática.
- **Art. 4º** Entende-se por Sistema de Planejamento e Gestão o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos objetivando a coordenação das ações dos setores público, privado e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.
- **Parágrafo único.** O Sistema de Planejamento e Gestão, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e de entidades representativas.
 - Art. 5° Este Plano Diretor tem como prazos:
- I o ano de 2024, para análise do desenvolvimento das ações, proposição de ações para o próximo período e inclusão de novas áreas passíveis de aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade;
 - II o ano de 2025 para revisão e atualização do Plano Diretor.
- **Art.** 6º O mapa e tabela anexos são complementares a este Plano Diretor, sendo parte integrante deste.

CAPÍTULO II DA POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO

- **Art.** 7º É objetivo da Política Urbana ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar equânime de seus habitantes mediante:
- I a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público;
- II a racionalização do uso da infraestrutura instalada, inclusive sistema viário e transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade e completando sua rede básica;
 - III a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de



baixa renda;

- IV a redução dos deslocamentos entre a habitação e o trabalho, o abastecimento, a educação e o lazer;
- V a incorporação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e da ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, quando for de interesse público e subordinado às funções sociais da Cidade;
 - VI a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e da paisagem urbana.

CAPÍTULO III DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

- **Art. 8º** A promoção do desenvolvimento do Município de Ji-Paraná tem como princípio o enaltecimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal n. 10.257 de 10 de Julho de 2001 e da Lei Orgânica do Município, mediante as seguintes diretrizes gerais:
- I o direito dos habitantes a cidade sustentável, entendido este como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III a cooperação entre o governo, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- IV o planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- V a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características logais;
 - VI a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
 - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em



relação à infraestrutura urbana;

- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
 - g) a poluição e a degradação ambiental.
- VII a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
- VIII a adoção de padrões de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
 - IX a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- X a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- XI promover a ocupação de imóveis vazios, com objetivos de recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- XII a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XIII a audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
- XIV a regularização fundiária e urbanização de ocupação em áreas irregulares ou clandestinas, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da ropulação e as normas ambientais;
- XV a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
 - XVI a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de



empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social:

- XVII o crescimento da cidade ocorrerá dentro dos atuais limites do perímetro urbano, mediante ações que evitem a subutilização dos bens, serviços e da infraestrutura já existentes;
- XVIII implantação de um sistema viário urbano hierarquizado, estabelecendo as condições funcionais e dimensionais de suas vias componentes;
- XIX incentivo a mobilidade urbana com a implantação de ciclovias e/ou ciclofaixas, paraciclos (bicicletários) em pontos próximos de espaços públicos de grande movimento, estabelecendo a sinalização vertical e horizontal;
 - XX implantação de novas áreas de lazer e arborização urbana;
- XXI implantação de Terminais Rodoviários, a serem localizados a leste e a oeste do rio machado;
- XXII implantação de passarelas sobre a Avenida Transcontinental, localizados a leste e a oeste do Rio Machado;
- XXIII implantação de áreas verdes, estabelecendo as condições funcionais de suas partes componentes, visando o uso cotidiano, semanal e sazonal;
- XXIV implantação de saneamento ambiental integrado (água, esgoto, drenagem urbana), embasados em estudos e relatórios ambientais, tudo conforme legislação Federal e Estadual vigentes;
- XXV implantação e consolidação de um programa de preservação do Patrimônio Histórico, natural e cultural integrado à política estadual específica e levando em consideração os valores da comunidade local;
- XXVI implantação de um programa de restrições e incentivos de realocação de indústrias incômodas do centro da cidade e de zonas residenciais para o Distrito Industrial;
 - XXVII implantação de um programa habitacional para famílias de baixa renda.
- XXVIII previsão da infraestrutura para a expansão urbana, a médio e longo prazos, posteriormente à solução de questões básicas existentes no perímetro atual;
- XXIX o uso do solo urbano e rural do Município será definido sob a perspectiva da conservação urbana integrada, isto é, se referindo a uma estrutura de planejamento e de ações de gestão numa área urbana existente com a finalidade de garantir o desenvolvimento sustentável mediante a manutenção das características significativas das estruturas físicas e sociais do assentamento e do seu território e sua integração com novos e compatíveis usos e



funções, orientado pelas seguintes diretrizes:

- a) valorizar a diversidade dos ambientes da cidade, com especial atenção aos elementos naturais, a infraestrutura e aos serviços como elementos de integração entre estes diferentes ambientes, capazes de dotarem o tecido urbano de sentido e coesão;
- b) considerar a importância da cultura urbana, ou seja, das diversas maneiras de viver na cidade, das referências imateriais, e suas relações com os espaços construídos, reconhecendo diferentes urbanidades na cidade.
- XXX elaborar Carta Geotécnica de Aptidão a Urbanização no Município de Ji-Paraná, estabelecido pela Política Nacional de Proteção e Defesa Civil PNPDEC, com a finalidade do mapeamento de uso e ocupação do solo, com ênfase na identificação de áreas de recarga do sistema hídrico e nas áreas suscetíveis a inundação, visando o crescimento ordenado da cidade, particularmente em áreas urbanas ou de áreas de expansão urbana.

Seção I Da Função Social da Propriedade

- **Art.** 9º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, no mínimo, os seguintes requisitos:
- I o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;
- II a compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;
- III a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural:
- IV a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

CAPÍTULO IV DOS OBJETIVOS

Art. 10. É objetivo do Plano Diretor de Ji-Paraná promover o desenvolvimento econômico e social e fortalecer sua condição de polo regional como centro industrial, comercial e de serviços, a proteção ao meio ambiente, a configuração do espaço urbano



pautado pelo interesse público e a busca da redução das desigualdades sociais e regionais presentes no Município.

- Art. 11. São diretrizes do Desenvolvimento Econômico e Social:
- I a desconcentração das atividades econômicas no Município;
- II o fomento a iniciativas que visem atrair investimentos, públicos ou privados, nacionais e estrangeiros;
- III o estímulo e o apoio ao acesso e ao desenvolvimento do conhecimento científico e tecnológico, pelos micros e pequenos empreendimentos, cooperativas e empresas auto gestionárias;
- IV a articulação das diversas políticas sociais com a política econômica, potencializando as ações públicas e compatibilizando crescimento econômico com justiça social, desenvolvimento social, cultural e equilíbrio ambiental;
- V a atração de investimentos produtivos nos setores de alto valor agregado, gerando condições para a criação de um parque tecnológico avançado.
 - Art. 12. São ações estratégicas no campo do desenvolvimento econômico e social:
- I criar sistemas integrados de administração orçamentária e financeira, vinculando planejamento e gestão;
- II modernizar a administração tributária, gerar mecanismos setoriais de controle e racionalizar a fiscalização;
- III manter centralizados os sistemas gerais e descentralizar os sistemas operacionais e gerenciais para as Secretarias;
 - IV investir em infraestrutura urbana;
- V implementar operações e projetos urbanos, acoplados à política fiscal e de investimentos públicos, com o objetivo de induzir uma distribuição mais equitativa das empresas no território urbano, bem como alcançar uma configuração de espaço mais equilibrada;
 - VI incrementar o comércio e as exportações;
 - VII incentivos ao turismo ecológico e de negócios;
- VIII promover a articulação entre as políticas econômica, urbana e social, tanto no planejamento municipal e regional quanto na execução das ações.
- Art. 13. O Poder Público Municipal priorizará o combate à exclusão e as desigualdades sociais, adotando políticas públicas que promovam e ampliem a melhoria da



qualidade de vida dos seus munícipes, atendendo às suas necessidades básicas, garantindo a fruição de bens e serviços socioculturais e urbanos que a Cidade oferece e buscando a participação e inclusão de todos os segmentos sociais, sem qualquer tipo de discriminação.

Seção I Da Urbanização e Uso do Solo

- Art. 14. São objetivos da Política de Urbanização e Uso do Solo:
- I evitar a segregação de usos promovendo a diversificação e mesclagem de usos compatíveis de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na Cidade;
- II estimular o crescimento da Cidade na área já urbanizada, dotada de serviços, infraestrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir os seus custos;
- III promover a distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à infraestrutura, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar sua ociosidade ou sobrecarga e otimizar os investimentos coletivos;
- IV estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura em processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;
- V estimular a mesclagem de usos e garantir a presença de áreas com padrões horizontais de urbanização de uso residencial e de outros usos compatíveis em áreas de alta densidade de usos de serviços, que apresentam saturação da infraestrutura viária;
- VI estimular a requalificação, com melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, de áreas de urbanização consolidada, com condições urbanísticas de atrair investimentos imobiliários;
- VII otimizar o aproveitamento dos investimentos urbanos realizados e gerar novos recursos, buscando reduzir progressivamente o déficit social representado pela carência de infraestrutura urbana, de serviços sociais e de moradia para a população de baixa renda;
- VIII estimular a urbanização e qualificação de áreas de infraestrutura básica incompleta e com carência de equipamentos sociais;
- IX urbanizar, requalificar e regularizar favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando sua integração nos diferentes bairros, sem prejuízo de eventuais sansões penais cabíveis;



- X adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modo de vida:
- XI possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos;
- XII coibir o surgimento de assentamentos irregulares, implantando sistema eficaz de fiscalização e definir as condições e parâmetros para regularizar os assentamentos consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público e o meio ambiente;
- XIII coibir e rever a prática de construção e uso irregular das edificações, revendo e simplificando a legislação, e implantar sistema eficaz de fiscalização.
 - Art. 15. São diretrizes para a Política de Urbanização e Uso do Solo:
- I a reversão do esvaziamento populacional, melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente, estímulo às atividades de comércio e serviços e preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico nas áreas subaproveitadas de urbanização consolidada;
- II o controle do adensamento construtivo em áreas com infraestrutura viária saturada ou em processo de saturação;
- III a promoção de adensamento construtivo e populacional em áreas de urbanização em desenvolvimento com capacidade de suporte da infraestrutura instalada;
- IV a promoção de regularização fundiária e urbanística dos assentamentos habitacionais populares, garantindo acesso ao transporte coletivo, e aos demais serviços e equipamentos públicos;
- V a criação de condições de novas centralidades e espaços públicos em áreas de urbanização não consolidada ou precária;
- VI a recuperação, pelos instrumentos legais constantes do Estatuto da Cidade, dos recursos advindos da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público e sua aplicação em obras de infraestrutura urbana, sistema viário necessário ao transporte coletivo, recuperação ambiental e habitação de interesse social;
- VII a implementação de um sistema de fiscalização que articule as diferentes instâncias e níveis de governo;
- VIII a revisão da legislação de uso e ocupação do solo, adequando-a a diversidade das situações existentes, para torná-la aplicável, facilitando a universalização do seu conhecimento, aplicação e fiscalização, bem como a capacidade da infraestrutura, circulação e



transporte coletivo;

- IX a criação e manutenção de um sistema de informações georreferenciados, com dados sobre parcelamento, uso do solo e edificações para subsidiar a gestão do uso e ocupação do solo;
- X o estabelecimento de parcerias com as universidades, órgãos do judiciário e sociedade, visando ampliar a participação da sociedade e a capacidade operacional do Executivo na implementação das diretrizes definidas nesta lei;
- XI o desenvolvimento de programas de assessoria técnica, social, urbanística e jurídica para a população de baixa renda com problemas de moradia;
- XII o estabelecimento de parâmetros que facilitem a reciclagem das edificações para novos usos.

Art.16. Para novos loteamentos será exigido:

- I o loteador deverá solicitar pela Secretaria Municipal de Planejamento SEMPLAN, as diretrizes necessárias para implantação de novos loteamentos, apresentando levantamento planialtimétrico e mapa da cidade (google earth) com locação da área a ser loteada, anterior ao pedido de Licença Prévia;
- II na implantação de novos loteamentos, as áreas de Preservação Permanente APPs
 e Áreas Verdes serão separados das quadras ou lotes por via pública.
- III na implantação de novos loteamentos, com número acima de 500 (quinhentos) lotes, o loteador deverá implantar no mínimo uma avenida longitudinal e outra transversal, dando continuidade à malha viária existente e a cada acréscimo de 500 (quinhentos) lotes acrescentar mais uma avenida longitudinal e outra transversal, dando continuidade à malha viária existente, e assim sucessivamente, ficando as mesmas classificadas como uso comercial;
 - IV na implantação de novos loteamentos, será obrigatório a infraestrutura de:
 - a) rede de abastecimento de água;
- b) rede de coleta de esgoto, compatível com o plano de esgotamento sanitário do Município;
- c) o loteador deverá solicitar a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos Departamento de Iluminação Pública, as diretrizes para implantação de rede de energia elétrica, para novos loteamentos, contemplando a iluminação pública com luminárias modulares tipo LED com mínimo de 100W para as ruas locais e coletoras e para as avenidas com luminárias modulares tipo LED com mínimo de 150 W, conforme determinação do



Departamento de Iluminação Pública do Município;

- d) rede de galerias de águas pluviais superficiais e profundas, com locação da canalização e lançamento de águas coletadas;
- e) a pavimentação deverá ser executada com Blocos de Concreto Sextavado com espessura de mínima de 8,0 cm ou Concreto Betuminoso Usinado a Quente CBUQ com espessura mínima de 4,0 cm, acompanhados de todos os ensaios necessários, conforme Normas da ABNT;
- f) praça pública apresentada em projeto para aprovação e posteriormente a ser executada pelo loteador 5%, com nivelamento, aterramento (quando necessário), arborização e rede de drenagem de águas pluviais;
- g) equipamentos públicos 5%, sendo que, áreas de até 10.000,00 m² deverá ser apresentada em área contínua e áreas acima da citada, ficará a critério discricionário do Setor de Análise Técnica do Município para autorização de fracionamento, com nivelamento, aterramento (quando necessário), gramado e rede de drenagem de águas pluviais;
 - h) sistema viário (deverá constar no projeto o percentual obtido);
 - i) áreas verdes: 5% (cinco por cento).
- V para o cálculo de percentagens dos índices urbanísticos deverão ser utilizados a área líquida da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanentes APPs.
 - Art. 17. São ações estratégicas da Política de Urbanização e Uso do Solo:
- I rever, simplificar e consolidar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, incorporando os instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatuto da Cidade, de modo a assegurar a função social da propriedade urbana;
- II criar instrumentos urbanísticos para estimular a requalificação de imóveis e bairros protegidos pela legislação de bens culturais, adaptando-os para funções adequadas às suas características e preservando-os como elementos de referência para a população;
- III reurbanizar e requalificar avenidas, ruas, praças, buritizais e outras áreas públicas;
- IV desenvolver e implementar Planos de Urbanização em Zonas Especiais de Interesse Social;
- V melhorar a qualidade e eficácia dos elementos de identificação dos logradouros e a orientação para sua acessibilidade por veículos e pedestres;
 - VI implantar mobiliário urbano de qualidade em toda a Cidade;



- VII garantir a compatibilidade do uso do solo inibindo a implantação de usos conflitantes e removendo, através de processo justo e adequado, usos incompatíveis;
- VIII estabelecer convênios com as universidades, órgãos de classe e associações profissionais, de modo a ampliar a capacidade operacional do Executivo para apoio ao controle do uso e ocupação do solo.

Seção II Da Circulação Viária e Transportes

- Art. 18. São objetivos da política de Circulação Viária e de Transportes:
- I garantir e melhorar a circulação e o transporte urbano proporcionando deslocamentos urbanos que atendam às necessidades da população;
 - II priorizar o transporte coletivo ao transporte individual;
 - III tornar mais homogênea a acessibilidade em toda a área urbanizada da Cidade;
 - IV aumentar a acessibilidade e mobilidade da população de baixa renda;
- V proporcionar maior segurança e conforto aos deslocamentos de pessoas e bens, com redução dos tempos e custos;
 - VI reduzir a ocorrência de acidentes e mortes no trânsito;
- VII tornar o sistema de transporte coletivo um provedor eficaz e democrático de mobilidade e acessibilidade urbana;
- VIII adequar o sistema viário, tornando-o mais abrangente e funcional, visando à sua estruturação e ligação interbairros;
- IX ampliar e melhorar as condições de circulação de pedestres e de grupos específicos, como idosos, portadores de necessidades especiais e crianças;
 - X garantir a universalidade do transporte público;
- XI garantir o abastecimento, distribuição de bens e escoamento da produção do Município, equacionando o sistema de movimentação e armazenamento de cargas, de modo a reduzir seus impactos sobre a circulação de pessoas e o meio ambiente;
- XII reduzir a carga poluidora gerada pelo sistema de transportes, incluindo a implantação gradativa de ônibus movidos a fonte de energia limpa, de modo a respeitar os índices de qualidade ambiental definidos pela legislação do órgão técnico competente;
- XIII vincular o planejamento e a implantação da infraestrutura física de circulaçãoe de transporte público às diretrizes de planejamento contidas no Plano Diretor;



- XIV ampliar e aperfeiçoar a participação comunitária na gestão, fiscalização e controle do sistema de transporte;
 - XV garantir e melhorar a ligação do Município com os demais Municípios.
 - Art. 19. São diretrizes para a política de Circulação Viária e de Transportes:
- I priorizar da circulação do transporte coletivo sobre o transporte individual na ordenação do sistema viário;
- II adequar a oferta de transportes à demanda, compatibilizando seus efeitos indutores com os objetivos e diretrizes de uso e ocupação do solo, contribuindo, em especial, para a requalificação dos espaços urbanos e fortalecimento de centros de bairros;
 - III restringir o trânsito de passagem em áreas residenciais;
 - IV estudar soluções para a travessia de pedestres com segurança nas vias expressas;
- V implementar a rede contínua de vias arteriais e estruturais, integrando os vários trechos já existentes;
- VI tratamento urbanístico adequado das vias da rede estrutural e corredores de transportes, de modo a garantir a segurança dos cidadãos e a preservação do patrimônio histórico, ambiental, cultural, paisagístico, urbanístico e arquitetônico da Cidade;
- VII promover melhorias da rede de vias coletoras e locais, especialmente nos bairros, com prioridade para os itinerários de ônibus;
- VIII compatibilizar a legislação existente com as diretrizes urbanísticas estabelecidas no Plano Diretor;
- IX incentivar o uso de tecnologias veiculares que reduzam a poluição ambiental elevem as condições de conforto e segurança dos passageiros e transeuntes.
 - Art. 20. São ações estratégicas da política de Circulação Viária e de Transportes:
- I criar programa de adaptação dos logradouros para melhorar as condições de circulação de pedestres e de grupos específicos, como idosos, portadores de necessidades especiais e crianças;
- II promover gradativamente a adequação da frota de transporte coletivo às necessidades de passageiros portadores de necessidades especiais;
- III implantar gradativamente semáforos sonoros nos principais cruzamentos viários da Cidade, para a segurança da locomoção dos deficientes visuais;
 - IV implementar o sistema de nomenclatura de logradouros.
 - V implantar novas vias ou melhoramentos viários em áreas em que o sistema



viário estrutural se apresente insuficiente;

- VI estabelecer programa de recuperação e conservação do sistema viário, de forma a incorporar tecnologia que contribua para a melhoria da qualidade ambiental;
- VII disciplinar a oferta de locais de estacionamento, em áreas públicas e privadas, de modo compatível com as propostas de uso e ocupação do solo, sistema viário e as condições ambientais, facilitando o estacionamento de veículos junto a terminais e estações de transporte público;
- VIII analisar a criação de polos geradores de tráfego, condicionando a aprovação de empreendimentos a uma análise regionalizada dos impactos e à execução de obras que mitiguem impacto;
 - IX executar a acessibilidade das vias públicas obedecendo a Norma NBR 9050;
- **Art. 21.** O Poder Executivo Municipal atuará de modo a articular-se com os órgãos competentes do Estado e da União, além de entidades privadas, para promover a integração do Anel Viário com o sistema de trânsito da Cidade de Ji-Paraná.
- **Art. 22.** Faz parte desta Lei o mapa do sistema viário que determina as vias públicas, garantindo a continuidade nos parcelamentos a serem implantados, vide anexo Tabela 3:
 - I via expressa consolidada, caracterizando via de trânsito rápido;
- II vias estruturais caracterizadas por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- III vias coletoras que coletam e distribuem o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou estruturais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
- IV vias locais caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas;

Seção III Das Áreas Públicas

Art. 23. São objetivos da política de Áreas Públicas:

I - planejar a implantação dos equipamentos públicos de acordo com a demanda atual e projetada e com a infraestrutura, o acesso, o transporte e demais critérios pertinentes;



- II viabilizar parcerias com a iniciativa privada e com associações de moradores na gestão dos espaços públicos;
- III prever a integração dos espaços públicos com o entorno, promovendo, junto aos órgãos competentes, os tratamentos urbanísticos e de infraestrutura adequados;
- IV otimizar o uso das áreas públicas para cumprimento das funções sociais da Cidade:
 - V criar espaços destinados para atividades de associações de cultura popular.
 - Art. 24. São diretrizes para a política de Áreas Públicas:
- I o cadastramento e mapeamento das áreas e edifícios públicos, implantando e mantendo atualizado sistema único informatizado de cadastro georreferenciado;
- II o estabelecimento de programas que assegurem a preservação das áreas ainda não ocupadas, atribuindo ao Município a função de zelar pela posse, manutenção e conservação dos espaços públicos não ocupados, com o compromisso de coibir invasões;
- III a promoção, quando prevista em programas habitacionais, da regularização fundiária e da urbanização das áreas públicas ocupadas que cumprirem função social, garantindo o reassentamento das famílias removidas por estarem em situação de risco ou por necessidade da obra de regularização;
- IV a destinação prioritária dos bens públicos dominiais não utilizados para assentamento da população de baixa renda e para áreas verdes e instalação de equipamentos coletivos;
- V a implantação de praças e equipamentos sociais, com a participação dos beneficiados pelas operações;
- VI a criação de legislação que regulamente o uso e a implantação de equipamentos de infraestrutura no solo, subsolo e espaço aéreo das vias públicas.
 - Art. 25. São ações estratégicas da política de Áreas Públicas:
- I criar Cadastro Geral de Áreas Públicas através de sistema de informações georreferenciadas;
 - II regulamentar o uso de áreas públicas nos Código de Posturas e Código de Obras.

Seção IV Da Infraestrutura e Serviços de Utilidade Pública

Art. 26. São objetivos da política de Infraestrutura e Serviços de Utilidade Pública:



- I racionalizar a ocupação e a utilização da infraestrutura instalada e por instalar;
- II assegurar a equidade na distribuição territorial dos serviços;
- III coordenar e monitorar a utilização do subsolo pelas concessionárias de serviços públicos;
- IV incentivar a pesquisa e o desenvolvimento de novas tecnologias, buscando otimizar o uso dos recursos dos sistemas de infraestrutura urbana e dos serviços de utilidade pública, garantindo um ambiente equilibrado e sustentável;
- V promover a gestão integrada da infraestrutura e o uso racional do subsolo e do espaço aéreo urbano, garantindo o compartilhamento das redes não emissoras de radiação, coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços e assegurando a preservação das condições ambientais urbanas;
- VI estabelecer mecanismos de gestão entre Município, Estado e União para serviços de interesse comum, tais como abastecimento de água, tratamento de esgotos, destinação final de lixo, energia e telefonia;
 - VII garantir o investimento em infraestrutura;
- VIII garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;
- IX implantar e manter o Sistema de Informações Integrado de Infraestrutura Urbana;
- X coordenar o cadastramento das redes de água, esgoto, telefone, energia elétrica, cabos e demais redes que utilizam o subsolo, mantendo banco de dados atualizados.
 - Art. 27. São diretrizes para a Infraestrutura e Serviços de Utilidade Pública:
- I a garantia da universalização do acesso à infraestrutura urbana e aos serviços de utilidade pública;
- II a garantia da preservação do solo e do lençol freático realizando as obras de manutenção necessárias para o devido isolamento das redes de serviços de infraestrutura;
- III a implantação por meio de galerias técnicas de equipamentos de infraestrutura de serviços públicos ou privados nas vias públicas, incluídos seus subsolo e espaço aéreos, priorizando as vias de maior concentração de redes de infraestrutura;
- IV a instalação e manutenção dos equipamentos de infraestrutura e dos serviços de utilidade pública, garantindo o menor incômodo possível aos moradores e usuários do local, bem como exigindo a reparação das vias, calçadas e logradouros públicos;



- V o estabelecimento e a obediência às normas de saúde pública e ambiental, combase no princípio da precaução, exigindo laudos técnicos, quanto aos seus efeitos na saúde humana e no meio ambiente, para a implantação e manutenção da infraestrutura dos serviços de telecomunicações emissores de radiação eletromagnética;
- VI a proibição da deposição de material radioativo no subsolo e a promoção de ações que visem preservar e descontaminar o subsolo.

TÍTULO II DO PLANO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Disposições Gerais

- **Art. 28.** O uso do solo consiste em diferentes formas de utilização do território, resultante de processos de ocupação espontânea ou de planejamento geridos pelo Poder Público, que podem se classificar de distintas maneiras, tais como: institucional, comercial, industrial, residencial, agrícola, pecuário, entre outros.
 - Art. 29. Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:
- I área Bruta de uma zona é a sua área total, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;
- II área Construída Computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- III área Construída Total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;
- IV área Construída não Computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitament constituindo-se de:
- a) áreas não cobertas destinadas a estacionamento de veítulos, carga e descarga até o limite de 50% do coeficiente de aproveitamento do lote.
 - b) pergolados
 - c) jardins, calçadas e passeios não cobertos;
 - d) piscinas e churrasqueiras não cobertas;



- e) quadra poliesportiva não coberta;
- f) as abas horizontais ou verticais, marquises, brises, pilares, vigas, jardineiras, floreiras, ornatos, ornamentos e beirais da cobertura, desde que respeitados estritamente os parâmetros do código de obras;
 - g) área de lazer não coberta;
 - h) área para tratamento de efluentes;
 - i) cabines para fornecimento de energia.
- V área líquida de uma zona é a área dos lotes e glebas, excluídos logradouros, áreas verdes e institucionais;
- VI áreas de intervenção urbana são porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de intervenção, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII benefício econômico agregado ao imóvel é a valorização do terreno decorrente da obtenção de potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos;
- VIII coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser:
- a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
 - b) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;
 - c) máximo, que não pode ser ultrapassado;
- IX contrapartida financeira é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel;
- X empreendimento de habitação de interesse social corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à habitação de interesse social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica;
- XI índice de cobertura vegetal é a relação entre a parte permeável coberta por vegetação e a área do lote;



- XII outorga Onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira;
- XIII potencial Construtivo de um Lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento;
- XIV potencial Construtivo Adicional corresponde à diferença entre o Potencial Construtivo igual ou inferior ao Máximo e o Potencial Construtivo Básico;
- XV potencial Construtivo Básico de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado;
- XVI potencial Construtivo Máximo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado;
- XVII potencial Construtivo Mínimo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado;
- XVIII potencial Construtivo Utilizado de um lote corresponde à área construída computável;
- XIX potencial Construtivo Virtual é o potencial construtivo dos imóveis de preservação cultural e ambiental, passível de ser transferido para outras áreas, conforme o disposto em lei;
 - XX promotores da Habitação de Interesse Social HIS são os seguintes:
 - a) órgãos da administração direta;
 - b) empresas de controle acionário público;
 - c) institutos previdenciários estatais;
- d) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
- e) entidades ou empresas que desenvolvam empreendimento conveniados ou consorciados com o Poder Público para execução de empreendimentos de Habitação de Interesse Social HIS.
- XXI projeto de Intervenção Urbana Estratégica é um território cuja localização urbana o predispõe a receber projetos urbanísticos e a implantação de equipamentos capazes

de dinamizar e qualificar toda a região circunstante;

- XXII taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote;
- XXIII taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote;
- XXIV transferência de Potencial Construtivo é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou potencial construtivo virtual de lote ou gleba ou potencial construtivo correspondente ao valor do imóvel ou parte deste, no caso de doação, para outros lotes;
- XXV coeficiente de Aproveitamento Bruto é a relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta.

Seção II Das Normas Gerais do Regime Urbanístico

- Art. 30. São normas gerais do regime urbanístico de uso e ocupação do solo:
- I o zoneamento, com seus parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e estruturalmente multicentralizado, articulado por eixos de atividades múltiplas assegurando a acesso fácil à conveniências urbanas e aos seus habitantes;
- II o poder público municipal agirá diretamente na implantação urbana multicentralizada de equipamentos sociais, sustentabilidade econômica e áreas verdes;
- III nas construções a serem aprovadas no Município serão exigidas seguintes taxas máximas de ocupação do solo, conforme Anexo Tabela 1;
- IV nas construções submetidas à aprovação do Poder Público serão exigidas as permeabilidades mínimas, conforme Anexo Tabela 1;
- Art. 31. Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo, serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidas por legislação específica.
- §1º. O Município poderá estabelecer condições para edificação na forma de limitação administrativa.
- **§2º.** As áreas originalmente identificadas como não-edificáveis, mas que são passíveis de edificação mediante cumprimento de condições específicas, serão identificadas nos projetos como áreas com limitação administrativa.



- §3º. O Município exigirá a preservação de árvores imunes ao corte, conforme estabelecido no Código Ambiental, e a reserva de faixas marginais em torno das nascentes e olhos d'água, bem como ao longo dos cursos d'água, sendo que, neste caso, observará:
- I faixa marginal de proteção de águas superficiais, destinada à manutenção do manancial hídrico e demais bens ambientais;
- II faixa não-edificável, destinada a equipamento de serviços públicos de drenagem pluvial e esgotamento sanitário.
- **§4º.** Os critérios para dimensionamento e destinação das faixas marginais serão regulamentados pelo Poder Executivo, observados os termos indicados pelos órgãos competentes e a compatibilidade com as legislações federal, estadual e municipal competentes.
- §5°. O Poder Executivo fará constar no documento inicial do processo de edificações e parcelamento do solo as áreas sujeitas às limitações administrativas, bem como os condicionantes constantes dos parágrafos anteriores, quando os imóveis objeto de licenciamento forem totais ou parcialmente atingidos por qualquer limitação.
- **Art. 32.** Nas zonas identificadas como problemáticas quanto à drenagem urbana, a critério do órgão técnico competente, deverão ser construídos, nos lotes edificados, reservatórios de retenção de águas pluviais.

Parágrafo único. O zoneamento, as dimensões e a vazão do reservatório de águas pluviais serão definidas pelo regulamento.

Subseção I Do Regime das Atividades

Art. 33. No Anexo Tabela 05 define os grupamentos de atividades, sua classificação, as restrições em cada Zona de Uso, assim como condições relativas ao porte máximo das edificações nas quais sejam instaladas.

Parágrafo único. Os aumentos de porte serão objeto de análise caso a caso, observando as condições definidas na legislação.

Subseção II Dos Dispositivos de Controle das Edificações

- **Art. 34.** A edificação, visando a sua adequação às características da zona, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:
 - I taxa de ocupação e solo criado;
 - II coeficiente de aproveitamento;



- III recuos frontais e laterais;
- IV garagens e estacionamentos.

Parágrafo único. Os padrões de controle urbanístico são aplicados nos termos constantes da tabela 5 e nos termos do Código de Obras

- **Art. 35.** A partir do limite das áreas de Preservação Permanente APPs, de cada lado dos rios Machado e Urupá, o número de pavimentos será limitado da seguinte forma:
- I em uma faixa de 100 (cem) metros, a partir do limite das áreas de Preservação Permanente APPs, de cada lado dos rios Machado e Urupá, as edificações terão no máximo 03 (três) pavimentos;
- II em uma faixa de 100,01 a 150,00 metros, a partir do limite das áreas de Preservação Permanente APPs, de cada lado dos rios Machado e Urupá, as edificações terão no máximo 04 (quatro) pavimentos;
- III em uma faixa de 150,01 a 200,00 metros, a partir do limite das áreas de Preservação Permanente APPs, de cada lado dos rios Machado e Urupá, as edificações terão no máximo 05 (cinco) pavimentos;
- IV em uma faixa de 200,01 a 250,00 metros, a partir do limite das áreas de Preservação Permanente APPs, de cada lado dos rios Machado e Urupá, as edificações terão no máximo 06 (seis) pavimentos;
- V em uma faixa acima de 250,00 metros, a partir do limite das áreas de Preservação Permanente APPs, de cada lado dos rios Machado e Urupá, as edificações terão no máximo 15 (quinze) pavimentos;
- **Art. 36.** Ficam aprovados os mapas e tabelas anexos ao presente texto, como parte integrante desta lei e com o devido efeito vinculante para todos os fins.
 - Art. 37. Os elementos morfológicos fundamentais das edificações (fig.03) são:
- I base volume de altura contado a partir da Referência de Nível (RN) até o corpo de edificação;
- II corpo volume de altura e projeção variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades;
- III volume superior volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos;
- IV subsolo volume de altura e projeção variáveis, situado abaixo da Referência de Nível do terreno.

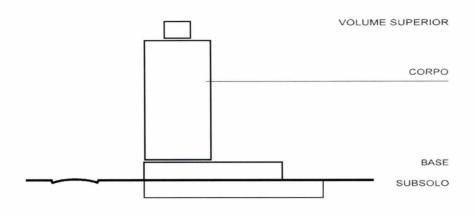


fig. 03

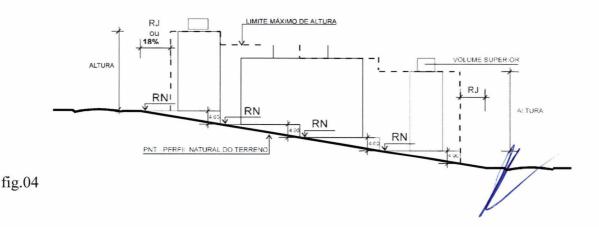
Art. 38. Índice de Aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico, no lote, das densidades populacionais previstas.

Parágrafo único. Índice de Aproveitamento – IA: é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção computável.

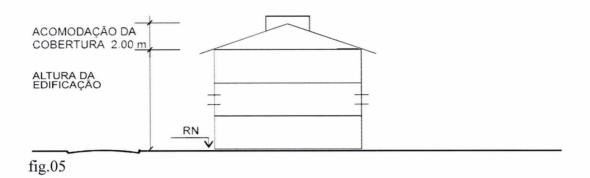
- **Art. 39.** O regime volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar.
 - §1º O regime volumétrico será definido pelos seguintes elementos:
- I Taxa de Ocupação (TO) relação entre as projeções máximas de construção e as áreas de terreno sobre as quais ascendem as construções;
- II Altura da Edificação distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento;
- III Altura da Base da Edificação distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente ao forro do último pavimento que se enquadrar dentro do volume permitido para base;
- IV recuo de frente, lateral e de fundos afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.
- §2º Os recuos, afastamentos e gabaritos das edificações verticais será definido pelo seguinte:
- I os recuos, afastamentos e gabaritos das edificações verticais até 15 (quinze) pavimentos são tratados no Anexo Tabela 02;
 - II edificações verticais acima de 15 (quinze) pavimentos será aplicado o instrumento

de outorga onerosa.

- **Art. 40.** Quanto ao regime volumétrico, o projeto da edificação deve observar as seguintes regras de aplicação:
 - I quanto à Taxa de Ocupação:
- a) não serão computadas as áreas construídas localizadas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto 4,00 m (quatro metros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);
- b) não serão computados os balanços de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) sobre os recuos de frente, os beirais, as marquises e as abas que atenderem às condições previstas no Código de Obras e projeções exigidas pela legislação de proteção contra incêndios;
 - c) não serão computadas as áreas construídas que constituírem galerias públicas.
 - II quanto à Altura:
 - a) a referência de nível (RN) é definida em qualquer ponto do terreno natural (fig. 04);
- b) a distância vertical entre a RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 4,00 m (quatro metros);
- c) a altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 2,00 m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado ou platibanda (fig. 04);
- d) a altura máxima da base poderá ser acrescida em 2,00 m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado, muros ou platibanda (fig. 05);







- III quanto a balanços sobre recuos e logradouros públicos:
- a) é permitida a construção de beirais, marquises e abas, desde que observem as disposições do Código de Obras e da legislação de proteção contra incêndios;
- b) os balanços das edificações, quando ocorrerem sobre os alinhamentos dos logradouros públicos, obedecerão a forma prevista no Código de Obras.
- **Art. 41.** A aprovação de projetos e o licenciamento de edificações sobre áreas atingidas por previsões de traçado viário e equipamentos urbanos e comunitários pelo Plano Diretor será precedida de análise da conveniência pública e prioridade para a sua implantação.
- **Art. 42.** Garagens e estacionamentos são respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, nos termos do Código de Obras do Município.
- §1º Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.
- §2º Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos, tais como lotação, micro-ônibus e ônibus.
- §3º Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.
- §4º Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de deficiência física.
- **Art. 43.** As áreas para guarda de veículos podem ser condominiais, sendo obrigatória a demarcação de espaço de acumulação.



- §1º Para o dimensionamento da capacidade da garagem ou estacionamento é estabelecida como padrão a quota mínima de 25,00 m²/veículo (vinte e cinco metros quadrados por veículo).
- **§2º** Poderá ser reduzido o padrão da quota mínima por veículo no caso de comprovação de atendimento das vagas obrigatórias.

Subseção III Da Regularização de Obras Irregulares e Lotes urbanos não Edificados

Art. 44. O Poder Executivo Municipal, poderá com fundamento nesta Lei e mediante requerimento da parte interessada, promover a regularização de obras e lotes urbanos irregulares, que não esteja em conformidade com as exigências estabelecidas pelas Leis municipais que regulamentam a matéria.

Parágrafo único. As leis municipais reguladoras das edificações e lotes urbanos, citados no caput, compreendem:

- I Lei Nº 17, de 05 de dezembro de 1983 Código de Posturas;
- II Lei Nº 18, de 05 de dezembro de 1983 Código de Obras.
- **Art. 45.** O Município de Ji-Paraná, não liberará desmembramentos inferiores a 250,00 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), localizados na área urbana consolidada do Município pelo Título de Domínio (Doação Lei n. 6431/1977) Área dos 3.600 ha.

Parágrafo único. Não farão jus ao benefício estabelecido por esta Lei, as edificações ocupantes de áreas públicas, áreas de preservação permanente e loteamentos regulares, irregulares ou clandestinos.

- **Art. 46.** Apresentar junto a SEMURFH, projetos e memoriais e laudos com data de conclusão, com registro no Conselho (RRT ou ART) para análise e depósito.
- **Art. 47.** As regularizações de obras e lotes urbanos irregulares, previstas no presente regulamento, atenderão somente aqueles que apresentarem documentos anteriores ao dia 24 de setembro de 2016.

Parágrafo único. Para comprovação da data mencionada no caput, o requerente deverá juntar ao seu pedido a seguinte documentação, na falta de Escritura Pública, registrada no Registro Geral de Imóveis.

I - residencial:

a) fotocópia autenticada de recibo de compre e venda, comprovando a cadeia



possessória, com reconhecimento de firma.

- b) fotocópias em nome do requerente com data anterior a 24 de setembro de 2016, de contas de:
- 1) Conta de Luz ou Certidão da data da solicitação da ligação de energia no lote a ser regularizado;
 - 2) Dados Pessoais: CPF e RG;
 - 3) Comprovante de Pagamento de IPTU e Certidão Negativa.
 - II comercial ou industrial:
- a) fotocópia autenticada de recibo de compre e venda, comprovando a cadeia possessória, com reconhecimento de firma.
- b) fotocópias em nome do requerente com data anterior a 24 de setembro de 2016, de contas de:
- 1) conta de Luz ou Certidão da data da solicitação da ligação de energia no lote a ser regularizado;
 - 2) dados pessoais: CPF e RG;
 - 3) comprovante de pagamento de IPTU e Certidão Negativa.
 - 4) alvará de funcionamento;
 - 5) CNPJ e Contrato Social ou última alteração.
- **Art. 48.** A presente autorização de regularização, não autoriza a dispensa das despesas próprias de cada ato administrativo.

Seção III Do Zoneamento

Subseção I Disposições Gerais

Art. 49. Macrozoneamento é o procedimento adotado para o estabelecimento de áreas do território municipal que se diferenciam por suas características de ocupação, disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos, visa estabelecer critérios de uso e ocupação do solo e utilização adequada para cada porção do território através dos instrumentos de preservação ambiental, urbanísticos e fiscais disponibilizados pelo Estatuto da Cidade, buscando corrigir desequilíbrios e injustiças no acesso aos bens públicos e



benefícios da cidade.

- **Art. 50.** O macrozoneamento de Ji-Paraná tem por objetivo determinar as diferentes políticas de intervenção no solo urbano, por parte do poder público e dos agentes privados, nos sentidos de assegurar a função social da cidade e da propriedade, orientar a ocupação do solo urbano e estabelecer as bases para aplicação dos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade em consonância com as políticas públicas municipais previstas neste Plano Diretor.
- **Art. 51.** O território do Município fica dividido em três macrozonas complementares, delimitadas no Mapa, integrante desta lei:
 - I macrozona de transição.
 - II macrozona urbana
 - III macrozona rural

Parágrafo único. Ficam enquadradas na Macrozona de Transição, Urbana e Rural, os perímetros delimitados no Mapa integrante desta lei.

Art. 52. Os usos considerados incompatíveis com a zona onde está inserido terão um prazo de 2 (dois) anos, para que possam se ajustar a esta Lei, conforme Anexo Tabela 5.

Subseção II Da Macrozona de Transição

- **Art. 53.** Na Macrozona de Transição, as edificações, usos e intensidade de usos, e a regularização de assentamentos deverão observar a continuidade e integração dos elementos indutores, à função e características físicas das vias, subordinar-se-ão à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural, respeitar a fragilidade dos seus terrenos, garantir a manutenção de atividades econômicas não-impactantes importantes para o Município.
- **Art. 54.** Será vedada a expansão do perímetro urbano, salvo em caso de relevante interesse público, a ser definido pela Administração Pública;
- **Art. 55.** Na Macrozona de Transição, apresentando diferentes condições, fica subdividida, para orientar os objetivos a serem atingidos, em conformidade com diferentes graus de proteção e urbanização e para dirigir a aplicação dos instrumentos ambientais, urbanísticos e jurídicos em duas zonas, delimitadas no mapa, integrante desta lei:
 - I zona de Proteção Integral;



- II zona de Transição.
- §1º As Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, localizadas no território do Município, ficam incluídas na Zona de Proteção Integral.
- **§2º** Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais serão definidas diretrizes de uso e ocupação do solo para cada bacia hidrográfica, de acordo com legislação, em consonância com as diretrizes estabelecidas nesta lei.
- §3º Imóveis localizados na Zona de Proteção Integral que forem utilizados para fins de proteção ou recuperação ambiental, enquanto mantiverem essas funções, poderão transferir de forma gradativa o Direito de Construir definido pelo Potencial Construtivo Virtual, de acordo com critérios, prazos e condições a serem definidos em lei específica.
- **Art. 56.** Na Zona de Proteção Integral, de que fazem parte as reservas florestais, os parques estaduais, os parques naturais municipais, as reservas biológicas e outras unidades de conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza, são admitidos apenas os usos que não envolvam consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais, sendo vedados quaisquer usos que não estejam voltados à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, mediante definição caso a caso do coeficiente de aproveitamento a ser utilizado conforme a finalidade específica.

Parágrafo único. Na Zona de Proteção Integral serão utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:

- I zoneamento Ambiental;
- II outros instrumentos previstos na legislação ambiental e na Lei Federal nº 10.257/01 Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os objetivos propostos no *caput* deste artigo.
- **Art. 57.** A Zona de Transição compreende as áreas não ocupadas ou com ocupação de baixa densidade, passíveis de ocupação, delimitada no mapa integrante dessa Lei.

Parágrafo único. Na Zona de transição serão utilizados prioritariamente os seguintes instrumentos:

- I normas de Uso e Ocupação do Solo;
- II parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
- III tributação e Incentivos;
- IV desapropriação com Pagamento em Títulos;
- V usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- VI direito de Superfície;
- VII direito de Preempção;



- VIII outorga Onerosa do Direito de Construir;
- IX operações Urbanas Consorciadas;
- X transferência do Direito de Construir;
- XI estudo de Impacto de Vizinhança;
- XII monitoramento da Densificação;
- XIII limitações Administrativas;
- XIV zonas de Interesse Social.
- **Art. 58.** Legislação específica possibilitará a regularização das edificações, parcelamento, uso e ocupação do solo, em situações tecnicamente viáveis e compatíveis com as prioridades e diretrizes definidas nesta lei, condicionada à realização de obras e ações necessárias para garantir estabilidade jurídica, estabilidade física, salubridade e segurança de uso de forma a incorporar os assentamentos e imóveis ao tecido urbano regular.

Subseção III Da Macrozona Urbana

- **Art. 59.** A Macrozona Urbana, apresentando diferentes graus de consolidação e qualificação, fica dividida, em sete zonas, delimitadas no mapa integrante desta lei:
 - I zona comercial densa:
 - II zona comercial:
 - III zona estrutural;
 - IV zona residencial densa:
 - V zona residencial:
 - VI zona de interesse social;
 - VII zona industrial:
- **Art. 60. A Zona Comercial Densa ZCD:** trata-se da zona onde se observa a presença predominante e de grande concentração de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, distribuídas em toda sua extensão, compatíveis com a infraestrutura existente:
- Art. 61. A Zona Comercial ZC: trata-se de zona onde se observa presença de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços e residências;
- Art. 62. A Zona Estrutural ZE: trata-se de zona onde se observa a presença de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços de grande porte, em via que comporta



grande circulação de veículos;

- Art. 63. A Zona Residencial Densa ZRD: trata-se da zona que reúne características próprias de densificação, fluxos, acessibilidade, apresentando a maior concentração de infraestrutura, comércio, equipamentos e serviços; locais onde se estimula a vida de bairro, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais.
- **Art. 64. A Zona Residencial ZR:** locais onde se estimula a vida de bairro, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais.
- **Art. 65. As Zona de Interesse Social ZIS:** são porções do território destinadas, a regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social HIS, vinculados a programas habitacionais do governo federal, estadual e municipal, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Parágrafo único. As ZIS incluem áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimento habitacionais de interesse social, mesmo em áreas de proteção de mananciais, em que haja interesse público expresso por meio desta lei ou lei específica.

Art. 66. As Zonas Industriais: são porções do território destinadas à manutenção e instalação de usos industriais.

Subseção IV Da Macrozona Rural

- **Art. 67.** O Macrozoneamento Rural tem por objetivo identificar partes do território do município onde estão situadas as áreas de produção, extração e processamento, destinadas as atividades agrícolas, aquícolas, pesca, pecuária, extrativista e agroindustrial.
- **Art. 68.** O Macrozoneamento Rural abrangerá duas áreas com características específicas:
- I áreas de Produção Agropecuária, classificada pelo zoneamento socioeconômico do Estado de Rondônia, como área de intensa ocupação;
 - II áreas de Proteção Permanente:

Parágrafo único. A área de produção agropecuária obedece aos parâmetros do Zoneamento Socioeconômico e Ecológico do Estado que classifica o território Ji-Paraná como Área de Intensa Ocupação.



TÍTULO III DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

CAPÍTULO I DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

- **Art. 69.** Fica instituído o Conselho Municipal da Cidade (CMC), o qual tem por finalidade formular políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ainda:
- I zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano ambiental, propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações do Plano Diretor;
- II promover, através de seus representantes, debates, audiências ou consultas públicas sobre os planos e projetos que tenham pertinência com o Plano Diretor;
- III propor, discutir e deliberar sobre os planos e projetos relativos ao desenvolvimento urbano ambiental;
- IV receber e encaminhar para discussão matérias oriundas de setores da sociedade que sejam de interesse coletivo;
- V propor ao órgão competente a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes;
- VI instalar comissões para assessoramento técnico compostas por integrantes do CMC, podendo-se valer de órgãos componentes da Administração, bem como de colaboradores externos;
- VII zelar pela integração de políticas setoriais que tenham relação com o desenvolvimento urbano ambiental do Município;
- VIII propor a programação de investimentos com vistas a assessorar a implantação de políticas de desenvolvimento urbano para o Município;
- IX aprovar estudos de impacto de vizinhança, bem como indicar alterações que entender necessárias;
- X aprovar os estoques construtivos de solo criado para fins de outorga onerosa do direito de construir;
 - XI aprovar a metodologia para definição do valor do solo criado;



- XII aprovar os valores semestrais do solo criado;
- XIII aprovar os planos de aplicação dos recursos do solo criado destinados ao desenvolvimento urbano, prioritariamente à política habitacional;
- XIV elaborar e coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos, promovendo sua viabilização junto ao processo de elaboração do orçamento municipal;
- XV informar e orientar acerca de toda e qualquer legislação urbanística e ambiental municipal;
- XVI estabelecer fluxos permanentes de informação entre as suas unidades componentes, a fim de facilitar o processo de decisão;
- XVII aplicar a legislação do Município atinente ao desenvolvimento urbano ambiental, estabelecendo interpretação uniforme;
- XVIII monitorar a aplicação do Plano Diretor com vistas à melhoria da qualidade de vida;
- **Art. 70.** O CMC compõe-se de 13 (treze) membros titulares e seus suplentes, designados pelo Prefeito, com a seguinte composição:
- I 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento, na qualidade de Presidente do Conselho Municipal da Cidade;
 - II 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
 - III 01 (um) representante da Secretaria Obras e Serviços Públicos;
- IV 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Regularização Fundiária e Habitação;
 - V 01 (um) representante da Câmara Municipal;
 - VI 01 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
 - VII 01 (um) representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
 - VIII 01 (um) representante da Universidade Federal de Rondônia;
- IX 01 (um) representante do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Rondônia;
 - X 01 (um) representante da Câmara dos Dirigentes Lojistas;
 - XI 01 (um) representante da Associação Comercial e Industrial de Ji-Paraná;
 - XII 01 (um) representante do Instituto Brasileiro de Geografia Estatística;
 - XIII 01 (um) representante do Avança Ji-Paraná.



Seção I Dos Mecanismos de Participação e Informação

- **Art. 71.** Além da participação global da comunidade na gestão do planejamento urbano através do CMC fica assegurada a participação comunitária através de canais permanentes de interação com o Poder Público nos termos do artigo 43 do Estatuto da Cidade e na forma do regulamento.
- **Art. 72.** As informações necessárias são integradas por dados de órgãos governamentais e não-governamentais, com a finalidade de constituir bancos de informações que atendam às necessidades e às demandas da comunidade e da atividade de planejamento urbano do Município.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS INDUTORES

Seção I Disposições Gerais

- **Art. 73.** Na aplicação dos planos, programas e projetos, o Município utilizará os seguintes instrumentos urbanísticos de intervenção no solo para o cumprimento da função social da propriedade:
 - I normas de Uso e Ocupação do Solo;
 - II parcelamento, Edificação ou U tilização Compulsórios;
 - III tributação e Incentivos;
 - IV desapropriação com Pagamento em Títulos;
 - V usucapião Especial de Imóvel Urbano;
 - VI direito de Superfície;
 - VII direito de Preempção;
 - VIII outorga Onerosa do Direito de Construir;
 - IX operações Urbanas Consorciadas;
 - X transferência do Direito de Construir;
 - XI estudo de Impacto de Vizinhança;





- XII monitoramento da Densificação;
- XIII limitações Administrativas;
- XIV zonas de Interesse Social.

Parágrafo único. Os locais passíveis de aplicação dos institutos jurídicos de intervenção estão representados graficamente no mapa parte integrante desta Lei.

Seção II Da Tributação

Art. 74. Instrumentos que envolvam alteração da tributação deverão ser definidos e regulamentados pelo órgão municipal competente.

Seção III Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 75. Nos termos da legislação federal, decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, compagamento em títulos da dívida pública.

Seção IV Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano

- **Art. 76.** Nos termos da legislação federal, aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, de domínio particular, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, declarado em sentença judicial.
- §1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
- §2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
- §3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da



sucessão.

- **Art. 77.** As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, de domínio particular, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, nos termos do Estatuto da Cidade.
- §1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor contanto que ambas sejam contínuas.
- **§2º** A sentença declaratória de usucapião especial coletivo de imóvel urbano servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

Seção V Do Direito de Superfície

- **Art. 78.** Nos termos da legislação federal, o proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.
- §1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida esta legislação urbanística.
 - §2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.
- §3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiário, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.
- §4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.
 - §5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.
- **Art. 79.** Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.
 - **Art. 80.** Extingue-se o direito de superfície:
 - I pelo advento do termo;



- II pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.
- **Art. 81.** Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.
- §1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida. imóveis.
- §2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Seção VI Do Direito de Preempção

- **Art. 82.** O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.
- §1º As áreas em que incidirá o direito de preempção e as respectivas finalidades estão determinadas no mapa, parte integrante desta Lei, com prazo de vigência de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.
- **§2º** O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do §1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.
- **Art. 83.** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:
 - I regularização fundiária;
 - II execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
 - III constituição de reserva fundiária;
 - IV ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
 - V implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - VI criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental:
 - VIII proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.
- **Art. 84.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o móvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprálo.



- **§1º** À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.
- **§2º** O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.
- §3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.
- §4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.
- §5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.
- **§6º** Ocorrida a hipótese prevista no §5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção VII Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

- **Art. 85.** Outorga onerosa do direito de construir é a permissão onerosa do Poder Público ao empreendedor, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, para os seguintes fins:
- I edificação em índice superior ao coeficiente de aproveitamento básico adotado para a área, utilizando-se de estoques construtivos públicos ou a critério da administração;
 - II alteração de uso do solo;
- §1º As vendas de estoques construtivos serão imediatamente suspensas mediante decreto do Poder Executivo, em caso de se constatar impacto negativo na infraestrutura decorrente da aplicação do solo criado, ou mesmo quando se verifique a inviabilidade de sua aplicação em face dos limites estabelecidos para o local.
- **§2º** Lei de iniciativa do Poder Executivo estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando a fórmula de cálculo para a cobrança, a contrapartida do beneficiário.



Seção VIII Das Operações Urbanas Consorciadas

- Art. 86. Lei municipal específica, baseada neste Plano Diretor, poderá delimitar áreas para aplicação de operações consorciadas.
- §1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.
 - §2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:
- I a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente:
- II a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.
- **Art. 87.** Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará oplano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:
 - I definição da área a ser atingida;
 - II programa básico de ocupação da área;
- III programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
 - IV finalidades da operação;
 - V estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
- VII forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado comrepresentação da sociedade civil.
- §1º Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal, na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.
- **§2º** A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.



- **Art. 88.** A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.
- §1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.
- **§2º** Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção IX Da Transferência do Direito de Construir

- Art. 89. Denomina-se Transferência do Direito de Construir a possibilidade do Município de transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas:
 - I a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II a preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III a servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.
- §1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.
- §2º O direito de construir a transferir corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação dos órgãos técnicos municipais competentes, com base na planta de coeficientes de equivalência a ser publicada anualmente no Diário Oficial de Ji-Paraná.
- **Art. 90.** A Transferência do Direito de Construir pode ocorrer nos limites da macrozona onde se situa o imóvel, desde que não sejam ultrapassados os patamares máximos de densificação.
 - §1º Os equipamentos urbanos ou comunitários, cujo potencial construtivo é passível



de transferência, são todos aqueles que têm relevância para o interesse público e bem-estar coletivo, tais como:

- I praças e parques municipais;
- II equipamentos municipais de ensino, infraestrutura administrativa, de saúde, de transporte e de lazer e cultura;
- III equipamentos municipais de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.
- §2º A Transferência do Direito de Construir observará os limites estabelecidos para o solo criado.
- §3º A Transferência do Direito de Construir para áreas, lugares e unidades de interesse cultural deverá observar as limitações do regime urbanístico específico destas áreas.
- §4º A Transferência do Direito de Construir poderá ocorrer excepcionalmente fora da macrozona em que se situe o imóvel, mediante autorização expressa do Poder Legislativo.
- §5º O Poder Executivo publicará no Diário Oficial de Ji-Paraná a relação dos quarteirões que não receberão índices de aproveitamento através de Transferência do Direito de Construir, garantindo-se aos projetos protocolados no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data dessa publicação a utilização dos índices adquiridos.

Seção X Do Estudo de Impacto de Vizinhança

- Art. 91. Os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerem de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal deverão obedecer a critérios estritamente de natureza coletiva.
- **Art. 92.** O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise das seguintes questões:
 - I adensamento populacional;
 - II equipamentos urbanos e comunitários;
 - III uso e ocupação do solo;
 - IV valorização imobiliária;





- V geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI ventilação e iluminação;
- VII paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 93. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Seção XI Do Monitoramento da Densificação

Art. 94. O Município promoverá o monitoramento da densificação através de patamares máximos de densidade por zona, com o objetivo de atender à demanda e racionalizar os custos de produção e manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários de forma a garantir o desenvolvimento urbano sustentável.

Parágrafo único. Densidade é a relação que indica a intensidade do uso e ocupaçãodo solo urbano expressa pela:

- I densidade habitacional, através do número de habitantes fixos por hectare, a fim de controlar o uso dos equipamentos urbanos e comunitários;
- II densidade populacional, através do número total de habitantes por hectare, residentes ou não, a fim de controlar o uso da infraestrutura urbana e dos serviços públicos.

Seção XII Dos Equipamentos Urbanos

- Art. 95. São equipamentos urbanos públicos ou privados:
- I os equipamentos de administração e de serviço público (segurança pública, infraestrutura urbana, cemitérios, administrativos de uso comum e espeçial);
- II os equipamentos comunitários e de serviço ao público (de lazer e cultura e de saúde pública);
 - III os equipamentos de circulação urbana e rede viária.
 - §1º Quando o equipamento urbano estruturar o espaço ou constituir marco



referencialda população é identificado no modelo espacial como uma área especial.

- **§2º** O Município promoverá a implantação descentralizada dos equipamentos urbanos no sentido de obter adequada distribuição das atividades governamentais no território, com vistas a propiciar melhor atendimento da população.
- §3º O Município estabelecerá zoneamento para as redes aéreas e subterrâneas, no sentido de organizar a ocupação do espaço aéreo e do subsolo dos logradouros, pelos diversos equipamentos de infraestrutura urbana, estabelecendo faixas e profundidades de utilização para cada um deles.

Seção XIII Das Áreas de Interesse Institucional

Art. 96. As áreas de interesse institucional são aquelas onde estão implantados equipamentos urbanos ou que são objeto de projetos governamentais e que, por suas características, não são passíveis de enquadramento no regime urbanístico estabelecido nesta Lei.

Seção XIV Das Áreas de Interesse Urbanístico

- Art. 97. As Áreas de Interesse Urbanístico dividem-se em:
- I áreas de interesse social:
- II áreas urbanas de parcelamento, edificação ou utilização compulsório
- III áreas de contenção ao crescimento urbano;
- IV áreas de revitalização.

Subseção I Das Áreas de Interesse Social

- **Art. 98.** As áreas especiais de interesse social são aquelas destinadas à produção e à manutenção de habitação de interesse social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações:
- I áreas de assentamentos de população de baixa renda, sendo a elas aplicável o regime de Concessão de Direito Real de Uso, nos termos do Decreto-Lei Federal nº 271/67, quando se tratar de bens públicos municipais;



- II loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos que atendam às condições de habitabilidade nos termos do §2° deste artigo;
- III áreas ocupadas com fins de uso habitacional por populações de baixa renda com incidência significativa de edificações precárias, não plenamente concluídas, degradadas ou destinadas originalmente a outras atividades, na maioria das vezes com carência de equipamentos públicos e comunitários.
- §1º As áreas referidas nos itens I e II poderão integrar os programas de regularização fundiária e urbanística, com o objetivo da manutenção de habitação de interesse social, sem a remoção dos moradores, exceção feita às moradias em situação de risco e em casos de excedentes populacionais.
- **§2º** Consideram-se condições de habitabilidade o atendimento a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica.
- **Art. 99.** As áreas caracterizadas como bens de uso comum do povo ocupadas na forma dos incisos I e II do artigo anterior, somente serão objeto de processo de desafetação se:
- I o índice de área verde por habitante for e mantiver-se, após a desafetação, igual ou acima dos parâmetros desejados, conforme laudo técnico elaborado pelo órgão competente;
 - II a população da respectiva região for consultada e aprovar a medida.
- **Art. 100.** As áreas de interesse social serão definidas através de um processo gradativo e permanente, observando-se que a definição de regime urbanístico será por decreto quando a sua alteração se restringir ao uso e outros indicadores não modificando índices de aproveitamento e densificação.
- §1º A regularização de loteamento, bem como a instituição de áreas de interesse social para a sua regularização, poderá ser requerida pelos adquirentes dos lotes ou pelo loteador.
- §2º O proprietário de imóvel que pretenda construir habitação de interesse social poderá solicitar ao Poder Executivo a instituição de operação urbana consorciada, devendo-se definir:
 - I padrões específicos do parcelamento do solo e/ou edificações/
- II formas de participação da iniciativa privada, proprietários de terrenos, empreendedores imobiliários ou associações e cooperativas de moradores.



§3º Será garantida, na forma do regulamento, a participação dos moradores diretamente, através de suas entidades representativas no processo de identificação, delimitação e detalhamento das áreas de especial interesse social.

Seção XV Das Áreas de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

- **Art. 101.** As áreas urbanas de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são os locais identificados como imóveis urbanos de prioritária adequação de seu aproveitamento.
- §1º Considera-se subutilizado imóvel sem destinação específica ou utilizado em dissonância com a respectiva zona em que está situado ou, ainda, em desacordo com o estabelecido neste Plano Diretor ou em legislação dele decorrente.
- **§2º** O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação de utilizar, edificar ou parcelar, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§3º A notificação far-se-á:

- I por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.
 - §4º Os prazos para o cumprimento da obrigação serão de:
- I 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- II 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;
 - III 2 (dois) anos, a partir do início das obras, para sua conclusão.
- §5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional e nos termos do regulamento, será considerada a conclusão em etapas de 2 (dois) anos cada, em um total de 6 (seis) anos, a contar do início das obras, devendo o projeto aprovado compreender o empreendimento como um todo.
- §6º A transmissão do imóvel, por ato *intervivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta



Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

- **Art. 102.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos ou não sendo cumpridas as respectivas etapas, ambos previstos no artigo anterior, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.
- §1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano corresponderá ao dobro da alíquota aplicada no ano anterior, de forma subsequente, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.
- **§2º** Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação com pagamento em títulos.
- §3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressivade que trata este artigo.
- **Art. 103.** Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da lei.
- §1º Os títulos da dívida pública, previamente aprovados pelo Senado Federal, serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.
 - §2º O valor real da indenização:
- I refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde ele se localiza após notificação;
 - II não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.
- §3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.
- §4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximode cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.
- §5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.
 - §6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas



obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 133 desta Lei.

Subseção I Das Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano

- Art. 104. Áreas de contenção ao crescimento urbano são locais cuja ocupação poderá acarretar comprometimento dos equipamentos urbanos e comunitários, ou locais que apresentem condições ambientais impróprias à ocupação.
- §1º Nas áreas de contenção ao crescimento urbano ficam vedados, temporariamente, a edificação e o parcelamento do solo, salvo se objeto de projetos aprovados até a data da instituição da mesma.
 - §2º As áreas de contenção estão identificadas no mapa como zona de transição.

Subseção II Das Áreas de Revitalização

Art. 105. São áreas de revitalização:

- I os setores urbanos que, pela sua relevância para a cidade, devam ter tratamento diferenciado a fim de valorizar suas peculiaridades, características e inter-relações;
- II áreas que integrem projetos, planos ou programas especiais, e que, visando à otimização de seu aproveitamento e à reinserção na estrutura urbana, atenderão às normas específicas definidas.
- **Art. 106.** As Áreas de Revitalização serão instituídas por lei e detalhadas por resolução do Conselho Municipal da Cidade.

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- Art. 107. Serão objeto de Lei a regulamentação das matérias que tratem de:
- I instituição de incentivos fiscais e tributários, bem como o estabelecimento de penas pecuniárias;
- II edificação compulsória, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- III transferência do direito de construir em situações não previstas expressamente nesta Lei;



- IV alteração nos tamanhos de lote, quarteirões e percentual de áreas de destinação pública em parcelamento do solo;
 - V regimes urbanísticos das áreas e lugares de interesse cultural;
 - VI valores ou isenção de ônus para outorga onerosa do direito de construir;
 - VII operações urbanas consorciadas;
 - VIII direito de preempção.
 - **Art. 108.** Serão objeto de Decreto do Poder Executivo as matérias que tratem de:
 - I regulamentação da gestão do planejamento e criação de comissões técnicas;
- II regulamentações referentes a parcelamento do solo e das obras em geral, especificamente:
- a) padrões para equipamentos comunitários e sua proporcionalidade em face da densidade:
- b) padrões para projetos e execução de obras referentes à pavimentação, posteamento e arborização das vias de circulação e tratamento de praças;
 - III instituição de áreas de interesse social, bem como definição do regime urbanístico;
- IV ajuste nos dispositivos de controle das edificações no que se refere à revisão e classificação dos usos;
- V a inclusão de denominação de ruas comerciais nos loteamentos regularizados consolidados;
- **Art. 109.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, cabendo ao Poder Executivo elaborar programas executivos de implementação de políticas públicas atinentes aos objetivos de que trata o artigo 2º desta Lei e em conformidade com o Plano Plurianual.
- **Art. 110.** A presente Lei será submetida à revisão periódica e sistemática, de todos os seus termos inclusive anexos, em prazo não superior a 10 (dez) anos.
- **Art. 111.** Revogam-se as disposições em contrario, especialmente dos art. 1º ao art. 138 da Lei Municipal n. 2187, de 24 de agosto de 2011, Lei Municipal n. 2773 de 22 de dezembro de 2014 e Decreto n. 4385 de 12 de março de 2015.

Palácio Ukupá, aos 23 dias do mês de dezembro de 2021

ISAÚ FONSECA Prefeito



ANEXO I TABELAS



TABELA 1 ZONEAMENTO URBANO

ÁREA	I		ENTE DE FAMENTO		DI	ARACTERÍTICA MENSIONAME CUPAÇÃO DOS	NTO E		REC MÍNIM	
	Mínimo	Básico	Máximo	Subsolo Bas/Máx	Taxa Ocupação Máx (%)	Taxa Permeabilidade mín (%)	Lote mín (m²)	Frente mín (m)	Recuo Frontal	Fundos e Laterais
MACROZONA DE TRANSIÇÃO										
Zona de Transição	0,5	1,0	1,5	1,0/1,0	50	10	450	15	4,00	1,50
MACROZONA URBANA										
Zona Comercial Densa	0,3	2,0	4,0	1,0/2,0	90	10	300	10	Facultado	1,5
Zona Comercial	0,3	1,0	3,0	1,0/1,5	90	10	300	10	Facultado	1,5
Zona Estrutural	0,3	2,0	4,0	1,0/2,0	90	10	300	10	Facultado	1,5
Zona Residencial Densa	0,2	2,0	4,0	1,0/2,0	85	10	300	10	4,00	1,5
Zona Residencial	0,2	1,0	3,0	1,0/1,0	80	10	300	10	4,00	1,5
Zona de Interesse Social	0,1	1,0	2,0	-	80	10	*	10	4,00	1,5
Zona Industrial	0,2	1,0	3,0	1,0/1,5	70	30	600	/20	5,00	5,00

^{*} Áreas do lote será definida pelos programas habitacionais das esferas Federal, Estadual e Municipal.



TABELA 2 RECUO DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS ACIMA DE TRÊS PAVIMENTOS

Pavimentos	Recuo do alinhamento predial (m)	Afastamento Fundos (m)	Afastamentos laterais (m)
3°	4,00	1,50	1,50
4°	5,00	2,50	2,50
5°	5,00	2,50	4,00
6°	5,00	2,50	5,00
7°	5,50	3,00	5,50
8°	6,00	3,50	6,00
9°	6,50	4,00	6,50
10°	7,00	4,50	7,00
11°	7,50	5,00	7,50
12°	8,00	5,50	8,00
13°	8,50	6,00	W ^{8,50}
14°	9,00	6,50	9,00
15°	9,50	7,00	9,50

57



TABELA 3 SISTEMA VIÁRIO

Tipo de Via	Características	Calçadas	Canteiro
Via Expressa consolidada	Av.Transcontinental		
	Largura total: 24,00 m, com leito carroçavel de 8,00 m, para cada pista.	Calçada: 3,00 m	Canteiro Central com: 2,00 m
I NOVOS IOTESMENTOS I	Largura total: 27,00 m, com leito carroçavel de 8,00 m, para cada pista.	Calçada com arborização: 3,00 m	Canteiro Central com Ciclovia : 5,00 m
	Largura total: 27,00 m, com leito carroçavel de 8,00 m, para cada pista.	Calçada com ciclovia: 4,50 m	Canteiro Central com arborização: 2,00 m
Via Coletora	Largura total: 15,00 m, com leito carroçavel de 9,00 m.	Calçada: 3,00 m	Sem canteiro central
Via Local	Largura total: 14,00 m, com leito carroçavel de 8,00 m.	Calçada: 3,00 m	Sem canteiro central



TABELA 4 VAGAS/ESTACIONAMENTOS

Residencia Unifamiliar	- 01 vaga para automóvel a cada Unidade Habitacional
Residência Multifamiliar	 - 01 vaga para automóvel a cada Unidade Habitacional; - 01 vaga para automóvel de visitante a cada 10 Unidades Habitacionais; - vagas para bicicletas (10% do número de vagas para automóveis); - vagas para motos (20% do número de vagas para automóveis).
Hotéis e demais meios de hospedagem	 - 01 vaga para automóvel a cada 03 dormitórios; - 01 vaga para embarque/desembarque de ônibus a cada 50 dormitórios; - vagas para motos (20% do número de vagas para automóveis); - vagas para bicicletas (10% do número de vagas para automóveis)
Motéis Comercial Varejista e Prestação de Serviços	 - 01 vaga por apartamento. - 01 vaga para automóvel a cada 100,00 m² de área construída; - vagas para motos (20% do número de vagas para automóveis); - vagas para bicicletas (10% do número de vagas para automóveis)
Lojas de Departamentos/Centros Comerciais	 - 01 vaga para automóvel a cada 50,00 m² de área construída; - vagas para motos (20% do número de vagas para automóveis); - vagas para bicicletas (10% do número de vagas para automóveis).
Comercio Varejista de Grande Porte	 - 01 vaga para automóvel a cada 100,00 m² de área construída; - 01 vaga para carga e descarga; - vagas para motos (20% do número de vagas para automóveis) - vagas para bicicletas (10% do número de vagas para automóveis)
Hospitais e Maternidades	- 01 vaga para automóvel a cada 5 leitos; - vagas para motos (20% do número de vagas para automóveis) - vagas para bicicletas (10% do número de vagas para automóveis) - 01 vaga coberta de embarque e desembarque para Ambulâncias; - 01 vaga de embarque/desembarque para automóveis; - 01 vaga para carga/descarga.
Estabelecimentos de Educação Infantil, creches, maternais, jardins de infância, pré-escola;	- 01 vaga para automóvel a cada 05 salas ou laboratórios; - Baia com 03 vagas de embarque/desembarque para automóveis a cada 25 salas; - vagas para motos (20% do número de vagas para automóveis)
Estabelecimento de Ensino Fundamental;	- vagas para hiotos (20% do número de vagas para automoveis) - vagas para bicicletas (20% do número de vagas para automóveis). Obs: Por ocasião da Baia a calçada deverá ter no mínimo 3,00 m.
Estabelecimento de Ensino Médio Estabelecimento para Cursos Superiores; Estabelecimento para cursos de especialização, cursos técnicos e profissionalizantes, instituições de alfabetização de adultos, supletivos, cursinhos, escolas de informática e de línguas.	 - 10 vagas para automóvel a cada sala ou laboratório; - Baia com 03 vagas de embarque/desembarque para automóveis a cada 25 salas; - Baia com 01 vaga embarque/desembarque para ônibus a cada 25 salas; - vagas para motos (30% do número de vagas para automóveis) - vagas para bicicletas (30% do número de vagas para automóveis). Obs: Por ocasião da Baia a calçada deverá ter no mínimo 2,00 m.
Obs.: Os estabelecimentos de ensino que possuam mais de um nível de atendimento de educação devem considerar sempre o nível de maior exigência para o cálculo do número de vagas de estacionamento	



Uso Recreacional (clubes e associações recreativas, locais para lazer noturno, salões de baile, boates e casas de espetáculos, centro de convenções, auditórios, cinemas, teatros); Uso Institucional;	- 01 vaga para automóvel a cada 100,00 m² de área construída; - 01 Baia com 03 vagas de embarque/desembarque para automóveis a cada 500,00 m² de área construída; - vagas para motos (20% do número de vagas para automóveis); - vagas para bicicletas (20% do número de vagas para automóveis - para clubes e associações recreativas).
Estádios, ginásios cobertos e similares	
Uso Religioso (Igrejas, templos,	- 01 vaga para automóvel a cada 20 assentos;
locais de culto)	- vagas para motos (30% do número de vagas para automóveis)
	- vagas para bicicletas (10% do número de vagas para automóveis).
Uso Industrial	- 01 vaga para automóvel a cada 100m² de área construída;
	- para as indústrias classificadas como de médio ou grande porte, prever
	ainda:
	- 01 vaga para motos a cada 10 funcionários por turno;
	- 01 vaga para bicicleta a cada 05 funcionários por turno;
	- 01 vaga para carga/descarga para caminhões;
	- vagas para motos (20% do número de vagas para automóveis);
	- vagas para bicicletas (20% do número de vagas para automóveis)
Clínicas e Laboratórios	- 01 vaga para automóvel a cada 50,00 m² de área construída;
	- vagas para motos (20% do número de vagas para automóveis);
	- vagas para bicicletas (10% do número de vagas para automóvejs).
Restaurantes e Lanchonetes	- 01 vaga para automóvel a cada 25,00 m² de área construída;
	- vagas para motos (20% do número de vagas para automóveis);
	- vagas para bicicletas (10% do número de vagas para autornóveis).



TABELA 5 USOS PERMITIDOS

ZONA	USOS PERMITIDOS
Zona Comercial Densa	R1; R2; R3; R4. NR3; NR4; NR5; NR6; NR7; NR8; NR9; NR10; NR11; NR12; NR13; NR14; NR15; NR17; NR18; IND1.
Zona Estrutural	R1; R2; R3; R4. NR3; NR4; NR5; NR6; NR7; NR8; NR9; NR10; NR11; NR12; NR13; NR14; NR15; NR16; NR17; NR18; NR20; IND1; IND2.
Zona Comercial	R1; R2; R3; R4. NR3; NR4; NR5; NR6; NR7; NR8; NR9; NR10; NR11; NR12; NR13; NR14; NR15; NR17; NR18; IND1.
Zona Residencial Densa	R1; R2; R3; R4. NR3; NR4; NR5; NR6; NR7; NR8; NR9; NR10; NR11; NR13; NR15; NR17; NR18; IND1.
Zona Residencial	R1; R2; R3. NR3; NR4; NR5; NR6; NR7; NR8; NR9; NR10; NR11; NR13; NR15; NR17; NR18; IND1.
Zona de Interesse Social	Específicos para Programas de Habitação de Interesse Social das esferas Municipal, Estadual e Federal.
Zona Industrial	IND1; IND2; IND3.

R= Residencial

NR= Não Residencial

IND = Industrial

HIS = Habitação de Interesse Social

* Classificação de Usos, verificar Tabela 6.



TABELA 6 USO RESIDENCIAL

CÓDIGO	DESCRIÇÃO	USOS
R1	Até duas Unidades Habitacionais por lote	Casa ou sobrado.
R2	Seis Unidades Habitacionais; Até um andar	Casa, sobrado, vila de apartamentos.
R3	Doze Unidades Habitacionais; Até três andares	Casa, sobrado, vila de apartamentos, prédio até 3 andares.
R4	Mais de doze Unidades Habitacionais	Casa, sobrado, vila de apartamentos, prédio de apartamentos.
HIS	Habitação unifamiliar	Casa, casa geminada.

TABELA 7 USO NÃO RESIDENCIAL

CÓDIGO	ATIVIDADE	DESCRIÇÃO
		Cultura de grãos;
		Hortifrutigranjeiros;
		Outras culturas;
		Pecuária de corte;
		Pecuária de leite;
NR1	AGROPECUÁRIA E	Avicultura;
IVICI	REFLORESTAMENTO	Piscicultura;
		Outros animais;
		Reflorestamento;
		Manejo florestal;
		Consórcio agroflorestal;
		Produção de mudas e viveiros.
	MINERAÇÃO / EXTRAÇÃO	Areia, pedra, seixos;
		Metais;
		Pedras preciosas;
NR2		Madeira;
		Sementes e frutas;
		Produtos florestais;
		Outros produtos florestais.
		Papelaria e material de escritório;
		Farmácia e Drogarias;
	COMERCIO VAREJISTA DE ABASTECIMENTO LOCAL COM	Roupas e acessórios;
		Produtos alimentícios mercado e supermercado;
NR3		Carnes frescas - açougue, peixaria
	ATÉ 600 M² DE ÁREA	Bebidas, choperia, cachaçaria;
	CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL	Padaria, confeitaria, doceria;
		Sorveteria;
		Restaurante, lanchonete;
		Artigos para festas e embalagens;



		Relojoaria e joalheria;
		Galeria, grupo de lojas/salas/salão comercial;
		Tecidos;
		Cama/mesa/ banho;
		Armarinho;
		Jornais e revistas:
		Telefonia celular;
		Brinquedos;
		Instrumentos musicais;
		·
		Artesanatos;
		Decoração;
		Tabacaria;
		Ferragens e ferramentas;
		Tintas;
		Material médico-hospitalar e científico;
		Produtos agropecuários e veterinários;
		Calçados;
		Material de construção;
		Material elétrico, hidráulico;
		Informática;
		Lan house / jogos eletrônicos;
		Móveis e aparelhos eletrodomésticos;
		Agência de veículos;
		Consignação e locação de veículos de pequeno porte;
		Locação de equipamentos;
		Lubrificantes;
		Acessórios para veículos;
		Pneus;
		Reparação e manutenção de aparelhos
		eletroeletrônicos;
		Bicicletaria;
		Imobiliária;
		Agência Turismo;
		Corretora;
		Aluguel de roupas;
		Academia de ginástica;
		Despachante;
		Carvão vegetal e lenha;
		Frutas e verduras, flores e plantas, jardinagem;
		Material óptico, fotográfico e cinematográfico;
		Livros;
		Pet shop;
		Caça e pesca, cutelaria;
		Material esportivo;
		Selaria;
		Artigos religiosos;
		Bicicletas;
		Artigos de couro;
		Uniformes;
		Colchões;
		Eletrônicos;
ND 4	COMED CIO DE COMEDICATA TEXA	Vidraçaria.
NR4 C	COMERCIO DE COMBUSTÍVEIS	Posto de serviços comércio de combustíveis;



		Depósito de gás.
		Oficina automotiva;
	1	Costureira;
		Sapateiro;
		Hotel / Pensão / Pousada;
		Oficina mecânica de veículos leves;
		Lavanderia e limpeza de roupas;
		Salão de beleza;
		Barbearia;
		Lavagem e conservação de veículos;
	SERVIÇOS PESSOAIS E	Auto elétrica;
	PROFISSIONAIS, OFICINAS DE	Oficina de mobiliário;
NR5	PEQUENO PORTE ATÉ 600 M² DE	Serigrafia e estampas em roupas;
	ÁREA CONSTRUÍDA	Oficina de Refrigeração;
	COMPUTÁVEL	Profissionais autônomos;
		Aluguel de roupas;
		Aluguel de veículos
		Aluguel de equipamentos;
		Oficina eletrônica / eletrodomésticos;
		Torre meteorológica, televisão, internet ou de telefonia
		móvel;
		Provedor de internet;
		Serviços de informática.
		Bancos / Corretoras;
		Lotéricas;
	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE	Cooperativas de crédito;
NR6	SEGUROS E SERVIÇOS	Financiadoras / Instituições de crédito;
	RELACIONADOS.	Agentes credenciados;
		Agência dos correios.
		Consultório médico/dentário;
	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	Clínica médica;
	SERVIÇOS DE SAÚDE PÚBLICA	Clínica veterinária;
NR7	DE PEQUENO PORTE PÚBLICOS	Laboratórios;
	OU PRIVADOS	Unidade básica de saúde;
		Funerária, velório e serviços funerários.
		Curso técnico profissionalizante;
	SERVIÇOS EDUCACIONAIS DE	Cursinho preparatório;
NR8	PEQUENO PORTE	Autoescola;
	TEQUENOTORIE	Curso de Idiomas.
		Templo religioso;
		Igreja;
	LOCAL DE AGLOMERAÇÃO DE	Teatro;
NR9	PESSOAS COM LOTAÇÃO DE ATÉ	Salão de festas;
	350 PESSOAS	Auditório;
		Cinema.
		subestação de energia elétrica;
		Estação de tratamento de esgotos;
		Estação de tratamento de esgotos; Estação elevatória de esgotos;
	SERVIÇOS DE UTILIDADE	Estação de tratamento de água;
NR10	PÚBLICA	Captação de água;
	I OBLICA	Aterro sanitário;
		Estação de transbordo de lixo;
		Reciclagem de lixo / separação.
		receiving citi de 1170 / separação.



		Centro de apoio/centro de reabilitação;
NR11	SERVIÇOS SOCIAIS	Asilo;
		Albergue.
		Boates;
		Danceterias;
ND 12	BARES, BOATES, CASAS DE	Casa de shows;
NR12	SHOW E CONGENERES	Casa de espetáculos;
		Choperia, cachaçaria, whiskyqueria, bares e
		congêneres;
	ACCOCIAÇÕES CILIBES SOCIAIS	Clubes em geral;
NID 12	ASSOCIAÇÕES, CLUBES SOCIAIS E OUTRAS INSTITUIÇÕES E	Associações;
NR13	CONGENERES	Cooperativas exceto as de crédito;
	CONGENERES	Sindicato.
		Supermercado / Hipermercado;
		Concessionárias de veículos;
	COMERCIAL COMÉRCIO DE	Depósito de materiais de construção;
NID14	ABASTECIMENTO MAIOR DE	Distribuidoras / depósito;
NR14	600M ² DE ÁREA CONSTRUÍDA	Shopping center;
	COMPUTÁVEL	Loja de departamento;
		Atacadista;
		Posto de abastecimento e serviço.
		Templo religioso;
		Igreja;
	LOCAL DE AGLOMERAÇÃO DE	Teatro;
NR15	PESSOAS COM LOTAÇÃO ACIMA	Salão de festas;
	DE 350 PESSOAS	Casa de shows
		Auditório;
		Cinema.
		Oficina mecânica de veículos pesados;
		Lavanderia e limpeza de roupas;
		Lavagem e conservação de veículos;
	SERVIÇOS PESSOAIS E	Auto elétrica;
		Oficina de mobiliário;
	PROFISSIONAIS, OFICINAS DE	Hotel / Hotel fazenda;
NR16	GRANDE PORTE COM MAIS DE	Oficina de Refrigeração;
	600 M ² DE ÁREA CONSTRUÍDA	Profissionais autônomos;
	COMPUTÁVEL	Aluguel de veículos;
		Aluguel de equipamentos:
		Transportadoras;
		Oficina eletrônica / eletrodomésticos;
		Outros serviços.
	CERVICOS DE CATIDE DUDITO	Hospital;
ND 17	SERVIÇOS DE SAÚDE PÚBLICA	Hospital Veterinário;
NR17	DE GRANDE PORTE PÚBLICOS OU PRIVADOS	Clínica;
	OU FRIVADUS	Pronto socorro / Pronto atendimento.
		Colégios;
ND 10	SERVIÇOS EDUCACIONAIS DE	Faculdade;
	GRANDE PORTE	Universidade;
		Centros Educacionais.



TABELA 8 USO INDUSTRIAL

CÓDIGO	ATIVIDADE	DESCRIÇÃO
	ATIVIDADE INDUSTRIAL	Indústria alimentícia de pequeno porte;
		Cozinha industrial;
	COMPATÍVEL COM A	Vestuário;
	VIZINHANÇA RESIDENCIAL	Instrumentos musicais;
IND1	QUANTO AO TRÁFEGO DE VEÍCULOS, NÍVEIS DE	Brinquedos;
INDI	RUÍDO, DE VIBRAÇÃO E DE	Jogos;
	POLUIÇÃO AMBIENTAL. ATÉ 600 M² E/OU ATÉ 100	Artefatos de cerâmica/barro/cimento de pequeno porte;
	FUNCIONÁRIOS	Gráfica;
		Artefatos de plástico;
		Brindes.
	ATIVIDADE INDUSTRIAL GERADORA DE IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS ACIMA DE 600 M² E/OU ACIMA DE 100 FUNCIONÁRIOS	Beneficiamento de grãos;
		Alimentícia de grande porte;
		Usina de concreto;
		Fundições;
		Usina de asfalto;
IND2		Oficinas mecânicas de grande porte;
INDZ		Frigoríficos;
		Laticínios;
		Ração;
		Serrarias;
		Serralherias de grande porte;
		Artefatos de cimento de grande porte.
	ESTABELECIMENTO INDUSTRIAL CUJO	Indústria química;
IND3	FUNCIONAMENTO POSSA CAUSAR PREJUÍZO À SAÚDE, À SEGURANÇA E	Depósito de material combustível de grande porte gás / óleo combustível;
		Artefatos explosivos;
	BEM-ESTAR PÚBLICO E À INTEGRIDADE DA FLORA E	Envase de GLP;
	FAUNA REGIONAL	Curtume.



ANEXO II MAPAS



67

